

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Blumenstr. 28 b, 80331 München**Stadtsanierung  
und Wohnungsbau  
PLAN HA III/03**

I.

Herrn  
Clemens Baumgärtner  
Vorsitzender des Bezirksausschusses des  
18. Stadtbezirks – Untergiesing-Harlaching  
BA-Geschäftsstelle Ost  
Friedenstraße 40  
81660 MünchenBlumenstr. 28 b  
80331 München  
Telefon: 089 233-26660  
Telefax: 089 233-28078  
Dienstgebäude:  
Blumenstr. 31  
Zimmer: 535  
Sachbearbeitung:

plan.ha3-03@muenchen.de

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
PLAN HA III/03Datum  
27.02.2014**Heimag-Siedlung an der Säbener Straße – Stellungnahme der LHM****BA-Antrag Nr. 08-14 / B 05460 des Bezirksausschusses des 18. Stadtbezirks –  
Untergiesing-Harlaching vom 17.12.2013**

Sehr geehrter Herr Baumgärtner,

der o.g. BA-Antrag vom 17.12.2013 wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur geschäftsordnungsgemäßen Behandlung übermittelt. Er betrifft die Verwaltung der Mietwohnanlagen der Heimag München GmbH in der Ehlersstraße 2-22 und Säbener Straße 179-193 und ist damit eine Angelegenheit bzw. ein Geschäft der laufenden Verwaltung nach Art. 37 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Gemeindeordnung (BayGO) in Verbindung mit § 22 Nr. 30 der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München (GesCHO) „Vollzug des Bau-gesetzbuches“.

Die Behandlung des BA-Antrags vom 17.12.2013 erfolgt deshalb mit diesem Schreiben.

Zu den einzelnen Fragestellungen des BA-Antrags vom 17.12.2013 nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung als zuständiges Betreuungsreferat wie folgt Stellung:

**Frage 1:**

„Auf welcher Untersuchung beruht die in der Beschlussvorlage des Planungsreferates für die Stadtratssitzung am 17.07.2013 bezeichnete Restnutzungsdauer bis ins Jahr 2025 und welche Konsequenzen sollen hieran geknüpft werden?“

**Antwort:**

Nach Aussage der GEWOFAG Holding GmbH wurden im Jahr 2011 sämtliche Bestände der Heimag München GmbH durch die Firma Calcon (Fachfirma für Bestandserfassung) untersucht – so auch die Mietwohnanlagen Ehlersstraße 2-22 und Säbener Straße 179-193. Bei dieser Begehung und Untersuchung durch Mitarbeiter der Firma Calcon wurden die wesentlichen Gebäudeelemente einer visuellen Überprüfung unterzogen und daraus Einschätzungen

über den Objektzustand der einzelnen Wohngebäude getroffen.

So zeigten sich aufgrund des Gebäudealters Baujahr 1955 grundsätzliche Schwächen in der Gebäudestruktur und im Bautyp „Nachkriegsbauten der einfachen Art“. Da Gebäude dieser Kategorie nach Erfahrungen der Immobilienwirtschaft in der Regel eine Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 70 Jahren aufweisen, wurde die Restnutzungsdauer der Wohngebäude Ehlersstraße 2-22 und Säbener Straße 179-193 bis 2025 prognostiziert. Eine Konsequenz kann daraus aber nicht abgeleitet werden.

Frage 2:

„Weshalb gibt der Stadtrat der stadt-eigenen Gesellschaft Heimag keine konkrete zeitliche Vorgabe, welche Jahreszahl mindestens unter dem geschlossenen langfristigen Erhalt zu verstehen ist?“

Antwort:

Der Stadtrat hat sich in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 17.07.2013 mit der Heimag-Wohnsiedlung in Harlaching befasst und hat dabei den langfristigen Erhalt der Wohngebäude Ehlersstraße 2-22 und Säbener Straße 179-193 beschlossen, also über das Ende dieses Jahrzehnts hinaus. Eine Bestandsgarantie „für alle Zeiten“ kann es jedoch nicht geben.

Frage 3:

„Welche konkreten Instandhaltungsmaßnahmen werden angesichts der baulichen Untersuchungen der Firma Calcon und im Hinblick auf die Vorgabe des Stadtrates zum langfristigen Erhalt wann eingeleitet?“

Antwort:

Gemäß dem Beschluss des Stadtrates vom 17.07.2013 sollen nach 2015 vertiefende, grundlegende Untersuchungen der Bausubstanzen durchgeführt werden. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden dann den künftigen Planungen zugrunde gelegt, inwieweit, in welcher Form und in welchem Zeitraum eine Sanierung gegebenenfalls erforderlich sein wird. Aussagen über erforderliche Maßnahmen können erst nach Durchführung dieser vertiefenden, grundlegenden Untersuchungen der Bausubstanzen auf Basis der Ergebnisse getroffen werden. Dies betrifft auch einen dann gegebenenfalls aufzustellenden Zeitplan.

Kleinere Instandhaltungsmaßnahmen an den Wohngebäuden Ehlersstraße 2-22 und Säbener Straße 179-193 werden nach Aussage der GEWOFAG Holding GmbH bereits im Rahmen der laufenden Instandhaltung veranlasst.

Dem BA-Antrag Nr. 08-14 / B 05460 des Bezirksausschusses des 18. Stadtbezirks – Untergiesing-Harlaching vom 17.12.2013 kann daher nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden. Er ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Die BA-Geschäftsstelle Ost erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen